

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenului proprietate a initiatorului planului urbanistic zonal (suprafața de teren de 5 415 m<sup>2</sup> din lotul cu numărul cadastral 67468 care face parte din intravilanul municipiului Onești), explicând prevederile documentației de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru proiectarea în faza D.T.A.C. și autorizarea executării construcțiilor.

#### **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, dintre care se menționează:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
- Legea nr. 10 /1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice ale zonei.

#### **3. Domeniul de aplicare**

Prevederile cuprinse în Regulamentul local de urbanism se aplică pe suprafața de teren de 5 415 m<sup>2</sup>, inclusă în intravilanul municipiului Onești, a cărei destinație stabilită prin P.U.G. va fi modificată în urma aprobării prezentei documentații.

#### **Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Onești și constituie act de autoritate al Administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor și acordurilor prevăzute în lege.

Prin prevederile prezentului studiu se modifică funcțiunea inițială a terenului aprobată prin P.U.G. al municipiului Onești din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban,

cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu), în zonă pentru instituții și servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is).

Pentru reconversia funcțională a terenului reglementat se vor urmări:

- asigurarea accesului auto și pietonal;
- asigurarea accesului la utilități pentru noile clădiri/construcții, prin racordarea la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale și rezolvarea în sistem individual a evacuării apelor uzate;
- proiectarea obiectivelor de investiție propuse la faza D.T.A.C. cu respectarea indicatorilor urbanistici maximi prevăzuți în documentație;
- amplasarea noilor clădiri cu respectarea zonei edificabile;
- abordarea unui stil arhitectural și utilizarea de materiale de construcții care să nu deprecieze aspectul zonei;
- respectarea condițiilor de mediu,
- respectarea condițiilor amplasare a construcțiilor față de obiectivele din vecinătate.

În vederea organizării terenului prin prisma funcționalității, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și a operațiunilor urbanistice:

- instituirea zonei funcționale pentru instituții publice, servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is);
- respectarea zonei edificabile;
- asigurarea locurilor de parcare și spațiilor verzi necesare desfășurării în condiții normale a activității propuse.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Se vor respecta prevederile Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și cele ale O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică depreciază valoarea peisajului este interzisă conform art. 8 din R.G.U.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Se interzice autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de rețelele tehnico-edilitare, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) stabiliți prin prezenta documentație. Pentru zona de instituții, servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is) s-au reglementat: P.O.T. maxim admis 30,00%, și C.U.T. maxim admis 0,3.

În vederea asigurării zonelor de protecție și de siguranță ale drumului național DN11, conductei de transport a gazelor naturale din extravilan, conductei aparținând S.C. Conpet și rețelelor tehnico-edilitare situate în vecinătatea străzii clădirile propuse se vor amplasa exclusiv în zona edificabilă evidențiată în piesele desenate.

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitării materialelor inflamabile și explozibile în clădiri și în spații neamenajate corespunzător.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (v. art. 17 Anexa nr. 3-R.G.U.): „Se vor autoriza construcțiile ce respectă următoarele condiții: asigură confortul psihologic, însorirea camerelor minim 1-1/2 h la solstițiul de iarnă”.

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de 18 m față de axul drumului.

Amplasarea construcțiilor se va face numai în condițiile Normativului departamental nr. 3915/1994 și cu avizul Romgaz Mediaș (Sucursala D.G.N. Bacău). Astfel, construcțiile se vor amplasa la 3 m distanță față de conducta de gaze de medie presiune.

Se va respecta distanța de 5,5 m – 7,0 m între construcție și LEA 20 kV.

Prin amplasarea viitoarelor clădiri exclusiv în zona edificabilă se asigură respectarea distanțelor impuse față de drumul național, conducta de transport a gazelor naturale, conducta Conpet și rețelele tehnico-edilitare prezente în zona studiată.

### Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul reprezintă în cazul de față limita dinspre stradă a terenului reglementat.

Zona edificabilă s-a propus la o distanță minimă de 55,20-57,90 m față de aliniament.

### Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei rezultă din amplasarea zonei edificabile (vezi planșa U2 „Reglementări urbanistice - zonificare”) și sunt următoarele:

- 3 m față de limitele laterale ale proprietății, exceptând zona clădirii existente, unde limita zonei edificabile se propune la 2 m față de limita de proprietate pentru a include această clădire,
- 0 m față de limita intravilanului, adică la minim 325 m față de limita posterioară a proprietății.

Retragerile zonei edificabile față de limitele terenului reglementat respectă cerințele Avizului de oportunitate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului civil,

precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 – RGU).

#### Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc. Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțime la cornișă a clădirii celei mai înalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3,0 m.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z. În cazul dezmembrării terenului se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General al municipiului Onești privind drumurile de acces.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, conform art. 25 și Anexa nr. 4 la R.G.U.

Este interzisă autorizarea construcțiilor ce nu au posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanentă.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de consumatori la rețele existente de apă, energie electrică și la instalațiile de canalizare.

Se acceptă, cu avizul organelor administrației publice locale, următoarele:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obliga să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Clădirile care vor fi amplasate pe terenul reglementat vor fi racordate la rețelele existente în zonă (alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).

În cazul în care pe amplasamentul reglementat se va propune o nouă parcare, aceasta va fi dotată cu un separator de hidrocarburi. În cazul în care pe amplasament se vor construi clădiri care vor include facilități de alimentație publică, bucătăriile vor fi echipate cu separatoare de grăsimi. Apele uzate vor fi colectate în

bazinul vidanabil existent pe amplasament sau într-un nou bazin vidanabil, etanș, amplasat la cel puțin 10 m față de locuințe și față de sursele locale de apă subterană. Beneficiarul se obligă să racordeze clădirea/clădirile la rețeaua publică de canalizare, atunci când aceasta va fi realizată.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu programe de dezvoltare a echipării edilitare condiționate cu posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora care nu poate fi finanțată din bugetele locale se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform art. 20 - R.G.U.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

În cazul dezmembrării terenului se va avea în vedere asigurarea căilor de acces conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism și ale Planului Urbanistic General al municipiului Onești. Autorizarea executării parcelărilor este permisă în condițiile respectării prevederilor art.30 din R.G.U.

### Regim de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentația urbanistică P.U.Z.:

- regimul de înălțime minim admis al clădirilor – P+1,
- regimul de înălțime maxim admis al clădirilor – P+2 (maxim 15 m).

### Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine cu aspectul construcțiilor din zonă și nu depreciază aspectul general al zonei, conform art. 32 din R.G.U.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală precum și tradițiile locale.

Realizarea unei plastici arhitecturale se impune cu atât mai mult cu cât localitatea este municipiu, iar terenul reglementat este situat la un drum național, în zona de acces în municipiul Onești.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil. Se va avea în vedere preluarea unor elemente de arhitectură sau a unor finisaje de la clădirile din zonă, dacă acestea respectă cerințele prezentate mai sus.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### Parcaje

Pentru obiectivele care vor fi propuse pe amplasament se recomandă adaptarea numărului de locuri de parcare la numărul de salariați și clienți/utilizatori care vor fi prezenți simultan pe amplasament. Numărul minim de locuri de parcare

se va calcula luând în considerare prevederile Regulamentului General de Urbanism și Planului Urbanistic General al municipiului Onești.

Conform R.G.U. pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru alte tipuri de clădiri și construcții propuse care se încadrează în specificul funcțional al zonei se va consulta Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism, în funcție de tipul de activitate.

Locurile de parcare aferente funcțiunii propuse se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu normativele în vigoare și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 din R.G.U.

Conform normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme (P132/93) distanța minimă de protecție față de frontul de locuințe este de 15 m.

### Spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea regulamentului din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei cu plantații de arbuști, de arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini cu flori.

În zona verde de aliniament se recomandă plantație joasă, gazon, plante floricole de vară.

Deoarece specificul funcțional propus al terenului reglementat este de servicii de alimentație publică și agrement, conform H.G. nr. 525/1995 Regulamentul general de urbanism, se propune asigurarea unui minim de spații plantate de 25% din suprafața terenului reglementat, corespunzător obiectivelor de agrement.

Se va urmări protejarea zonei de locuit situată pe latura de nord-est a amplasamentului fie prin modul de amplasare al clădirilor (astfel încât să fie creat un „paravan”), fie prin amplasarea de vegetație înaltă, cu rol de protecție fonică, la limita de proprietate, sau prin amplasarea de panouri fonoabsorbante.

### Împrejmuiri

Împrejmuirile trebuie să fie în acord cu aspectul general al zonei.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat, transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor, integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. În acest caz pot fi opace.

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, considerându-se că toate elementele definitorii aparțin spațiului public.

În vederea conservării caracterului zonei se recomandă împrejmuiri tradiționale în acord cu arhitectura clădirilor. Porțile se vor deschide spre incintă.

Pentru ca incinta să comunice vizual cu spațiul public (strada și terenul adiacent), se interzic împrejmuirile opace orientate spre spațiul public. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

Suprafața reglementată (de 5 415 mp) este inclusă în intravilanul municipiului Onești. În urma aprobării Planului Urbanistic Zonal, destinația stabilită prin Planul Urbanistic General pentru terenul reglementat se modifică din zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare, subzona exclusiv rezidențială cu locuințe unifamiliale de tip urban, cu regim de înălțime P, P+2 (pLMu), în zonă pentru instituții și servicii, alimentație publică, agrement, sport (Is).

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII (IS)

**Funcțiunea dominantă:** instituții, servicii, alimentație publică, agrement, sport;

**Funcțiunile complementare admise:**

- spații verzi amenajate;
- agrement, sport;
- circulație pietonală și carosabilă și staționare autovehicule (parcaje, garaje);
- echipare tehnico-edilitară și construcții aferente;

**Utilizări admise:**

- clădiri, construcții și amenajări cu caracter permanent sau sezonier, destinate activităților în domeniul serviciilor de alimentație publică și organizării de evenimente, activităților de agrement și sport,
- restaurant și alte spații de alimentație publică,
- sală pentru organizarea de evenimente,
- bucătărie, magazie și alte clădiri anexe,
- spații închise/deschise pentru agrement,
- terenuri de sport interioare/exterioare,
- piscină,
- platforme, terase (ne)acoperite,
- spații plantate amenajate,
- împrejmuiri,
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și alei pietonale, parcaje, plantații de protecție;

**Utilizări admise cu condiții:**

- spații exterioare amenajate pentru desfășurarea activităților de alimentație publică și organizare de evenimente, cu condiția ca acestea să nu afecteze funcțiunile din vecinătate, în special locuința;
- agrement și sport (loc de joacă, teren de sport și alte amenajări pentru agrement), cu respectarea prevederilor Regulamentului general de urbanism privind asigurarea acceselor, a locurilor de parcare și a necesarului de spații verzi și cu condiția protejării zonelor de locuit de poluarea fonică pe care o generează,
- circulații pietonale și carosabile, parcaje, garaje, care să nu genereze fluxuri de trafic care nu sunt necesare, de natura să influențeze prin zgomotul și noxele produse calitatea mediului natural;
- rețele tehnico-edilitare, poziționate în subteran;

- construcții pentru asigurarea accesului la utilități în mod individual (bazin vidanjabil etanș, sistem de panouri fotovoltaice, etc.) cu respectarea zonelor de protecție impuse de legislația în vigoare;

**Utilizări interzise:**

- construcții sau amenajări incompatibile cu funcțiunea zonei;
- construcții sau amenajări care incomodează funcțiunile existente pe amplasament sau pe terenurile învecinate;
- construcții sau amenajări care creează disconfort locuitorilor;
- activități poluante.

INDICATORI URBANISTICI	VALORI PROPUSE
P.O.T.* max. admis	30%
C.U.T.* max. admis	0,30
Regim de înălțime min. admis	P+1
Regim de înălțime max. admis	P+2 (max. 15 m)

\* Indicatorii urbanistici P.O.T. (procent de ocupare a terenului) și C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) se calculează conform prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa 2 – Definirea termenilor utilizați în lege.

Condițiile de amplasare a clădirilor și construcțiilor pe parcelă, asigurare a accesurilor, a echipării tehnico-edilitare, aspect exterior al clădirilor, parcarej, spații verzi și împrejurimi pot fi consultate în capitolele anterioare.

Clădirile pot fi amplasate numai în interiorul zonei edificabile, așa cum a fost aceasta delimitată în piesele desenate ale prezentei documentații.

